

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：贾启彦、毕淑荣位于盐山县乾祥北区2号楼2单元
302室房地产市场价格评估

估价委托人：盐山县人民法院

房地产估价机构：河北金峰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：姜根平（注册号：1320140018）

孙丽媛（注册号：1320210043）

估价报告出具日期：二〇二二年九月十三日

估价报告编号：冀金峰【2022】(产)估字第09004号

致估价委托人函

盐山县人民法院：

受贵法院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对贾启彦、毕淑荣位于盐山县乾祥北区2号楼2单元302室，建筑面积为114.2平方米，在2022年8月1日进行了实地查勘、勘测和有关资料的收集，并对房屋所有权的市场价格进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年8月1日

价值类型：本次估价的房地产价值为市场价格。

估价结果：评估人员本着客观、准确、公正、合法的原则，依据国务院、住建部、自然资源部及有关部门颁发的相关法律、法规和文件，按照房地产估价规范，根据特定的估价目的，遵循科学的估价程序，经实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，选用比较法进行估价，确定以下估价结果：

建筑面积：114.2平方米；

单价：6818元/平方米；

房地产总价：77.86万元；

大写：柒拾柒万捌仟陆佰圆整。

（币种：人民币；单价取整至元，总价取整至百元）

河北金峰房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月十三日

特别提示：

(1) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(2) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(3) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(4) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(5) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、 估价报告结论成立的假设前提	2
二、 估价报告使用限制	3
三、 其他需要声明的事项	3
估价结果报告	4
一、 估价委托人	4
二、 房地产估价机构	4
三、 估价目的	4
四、 估价对象	4
五、 价值时点	5
六、 价值类型	5
七、 估价原则	5
八、 估价依据	6
九、 估价方法	7
十、 估价结果	7
十一、 注册房地产估价师	8
十二、 实地查勘期	8
十三、 估价作业期	8
附 件	9

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》的规定进行估价工作，进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告；

5、我公司注册房地产估价师已于2022年8月1日对估价对象进行了实地查勘，并搜集了相关资料；

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姜根平	1320140018		2022年9月13日
孙丽媛	1320210043		2022年9月13日

估价假设和限制条件

一、估价报告结论成立的假设前提

（一）一般假设

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。假设估价对象权属清楚，房屋所有权人拥有合法处分权，运作处分方式合法。

2、估价委托人提供了盐山县不动产登记中心出具的估价对象的证明文件复印件，我们对证明上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5、截至价值时点，产权人尚有任何关于估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

6、假设本次司法鉴定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

7、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

估价委托人未提供担保、查封等相关资料，且在房地产司法拍卖过程中，原有的查封、担保物权和其他优先受偿权因拍卖而消灭解除，本次估价不考虑其对房地产价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

在实地查勘日，估价师无法进入待估房地产室内，估价师仅对该房地产的外部状况和区位状况进行实地查勘，本次评估假设估价对象室内为简单装修，各项功能正常，无其他影响房地产价格的不利因素。

二、估价报告使用限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、按有关规定本评估报告结果有效期自提交报告之日起壹年内有效，超过一年，需重新进行评估。

3、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，超过有效期或在价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形式、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、本估价报告之结果为评估范围内房地产整体市场价格，应整体使用，本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价技术报告》供上级部门检查和存档，估价报告书附件为报告的有机组成部分。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，若用于其他用途，需重新进行评估。

三、其他需要声明的事项

1、本估价报告所得出的估价结果，仅供参考。

2、如发现本估价报告文件或字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

3、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方为有效。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：盐山县人民法院

二、房地产估价机构

名称：河北金峰房地产评估有限公司

住所：石家庄市长安区中山东路 466 号建华城市广场 A 座 1401

法定代表人：张立国

统一社会信用代码：911301027468771322

备案等级：一级

证书编号：冀建房估（石）16 号

资质有效期限：截至 2025 年 1 月 23 日

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象为贾启彦、毕淑荣位于盐山县乾祥北区 2 号楼 2 单元 302 室房地产，建筑面积为 114.2 平方米。房屋价值水、电、暖、燃气等共有共用设备设施的价值及装饰装修的价值，未包含室内设备家具等可移动资产，也不包含债权债务。

2、估价对象基本状况

估价对象为贾启彦、毕淑荣位于盐山县乾祥北区 2 号楼 2 单元 302 室房地产，贾启彦、毕淑荣拥有估价对象的房屋所有权，无权属争议。

依据委托人提供盐山县不动产登记中心出具的《证明》，登记信息如下：

权利人	贾启彦、毕淑荣
证号	136739
房屋坐落	盐山县乾祥北区 2 号楼 2 单元 302 室
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权

权利性质	市场化商品房
用途	商住
房屋建筑面积 (m ²)	114.2

3、土地基本状况

估价对象占用范围内的土地所有权归国家所有，实地查勘土地开发程度达到“七通一平”，宗地形状较规则，地势平坦，地质条件好，适宜建筑，宗地东临振华南大街。

4、建筑物基本状况

实地查勘，待估房屋为混合结构，地基基础承载能力承重构件较完好，楼面维护状况一般，现正常使用中，有水、电、暖、燃气配套设施，估价对象为单元住宅楼，外墙涂料部分已剥落，公共通道墙面抹白，楼梯水磨石地面，不锈钢扶手，入户防盗门，现场查勘时估价师未能进入室内，本次评估假设室内为简单装修。

五、价值时点

注册房地产估价师实地查勘期为 2022 年 8 月 1 日，故设定价值时点为 2022 年 8 月 1 日。

六、价值类型

本次估价房地产价格为估价对象在价值时点 2022 年 8 月 1 日的公开市场价格。

价值内涵：包括土地使用权价值及房屋所有权价值。其中土地使用权价值受使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房屋所有权价值包含水、电、暖、燃气等共有共用设备设施及装饰装修的价值。本次估价范围不包括室内家电等可移动资产。

七、估价原则

本估价报告具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：在中立的立场上，实事求是、公平正直的评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则；

2、合法原则，以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分等为前提进

行估价；

3、价值时点原则，估价结果是求取估价对象在价值时点的客观合理价格或价值；

4、替代原则，房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格；

八、估价依据

(一)法律、法规及技术规范、约束性文件

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日全国人民代表大会常务委员会发布，自2016年12月1日起实施）

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过对《中华人民共和国城市房地产管理法》作出修改）

4、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过）

5、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）

6、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》

7、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》

8、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学[2021]37号）

(二) 委托人提供的有关资料

1、评估委托书

2、盐山县不动产登记中心出具的证明文件复印件

3、估价委托人提供的其它资料

(三) 估价方搜集的有关资料

- 1、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况等相关资料

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近区域类似房地产进行实地查勘，调查后根据估价对象特点，遵照国家有关法律、法规、估价标准确定本次估价所采用的基本方法：

比较法是指与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。在该区域房地产市场有同类型房地产实际交易案例，故此方法适用。比较法计算公式为：估价对象价格=比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

综上所述，本次采用比较法进行估价。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定以下结果：

建筑面积：114.2 平方米；

单价：6818 元/平方米；

房地产总价：77.86 万元；

大写：柒拾柒万捌仟陆佰圆整。

（币种：人民币；单价取整至元，总价取整至佰元）

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姜根平	1320140018		2022年9月13日
孙丽媛	1320210043		2022年9月13日

十二、实地查勘期

实地查勘期为 2022 年 8 月 1 日。

十三、估价作业期

估价作业期为 2022 年 8 月 1 日-2022 年 9 月 13 日。

附 件

- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象实地查勘照片
- 3、评估委托书
- 4、盐山县不动产登记中心出具的证明文件复印件
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构备案证书复印件
- 7、房地产估价师注册证书复印件